

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 409-0696716**

**עח/ מק/ 1017 / 1 - בת חפר הרחבה - החלפת מגרשים מגורים א' וב'**

**מרכז**

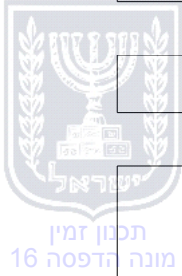
**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי עמק חפר**

**תכנית מפורטת**

**סוג תכנית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית תמל/ 1017 שאושרה בשנת 2017 הרחיבה את היישוב בת חפר צפונה לשכונה חדשה בת 1000 יח"ד. בתכנית מוקמו מגרשי מגורים ב' בני 4 קומות בסמוך למגרשי היישוב הקיים ברחוב בית קשת.

מטרת תכנית זו הינה להחליף את מיקום מגרשים אלו במגרשים ביעוד מגורים א', כך שהמגרשים ביעוד מגורים ב' ימוקמו רחוק יותר והמגרשים ביעוד מגורים א' ימוקמו במקומם קרוב יותר ליישוב הקיים.

החלפת המגרשים תיעשה ללא שינוי בסך זכויות הבניה, ללא שינוי בהיקף יח"ד שבתכנית, ללא שינוי שטחים, ללא שינוי במספר המגרשים מכל סוג וללא שינוי ביתרת הוראות התמל 1017.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

עח/ מק/ 1017 / 1 - בת חפר הרחבה - החלפת מגרשים  
מגורים א' וב'

שם התכנית

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

409-0696716

מספר התכנית

36.540 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף  
קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 6

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום  
התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

לא

נושא התכנית



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי עמק חפר

קואורדינאטה X 201600

קואורדינאטה Y 694100

**1.5.2 תיאור מקום**

בתחום ההרחבת היישוב במאושרת בתמ"ל 1017, ביישוב בת חפר, בתחום מועצה אזורית עמק חפר.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

עמק חפר - חלק מתחום הרשות : בת חפר

נפה השרון

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 8630     | מוסדר   | חלק           |                     | 2                 |
| 8728     | מוסדר   | חלק           |                     | 90                |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח                              |
|-------------|-----------------------------------------------|
| תמל/ 1017   | 260 - 255, 250, 199 - 185, 175 - 174, 66 - 46 |

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס                                                                         | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|------------|
| תמל/ 1017         | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמל/ 1017 ממשיכות לחול. | 7619               | 1311                    | 15/11/2017 |



**1.7 מסמכי התכנית**

| סוג המסמך      | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | תאריך יצירה       | תיאור המסמך    | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------|-------|----------|---------------------|-------------|------------|-------------------|----------------|---------------------|
| הוראות התכנית  | מחייב |          |                     |             | טל דויטש   |                   |                | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 1250  | 1                   |             | טל דויטש   |                   | תשריט מצב מוצע | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע   | 1: 1250  |                     | 06/01/2019  | טל דויטש   | 12: 29 06/01/2019 | מצב מאושר      | לא                  |

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

| מקצוע/<br>תואר | סוג         | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                | ישוב | רחוב | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|-------------|---------------|-------------------------|------|------|-----|------------|-----|-------|
|                | רשות מקומית | רשות מקומית |               | מועצה אזורית<br>עמק חפר | .    | (1)  |     | 09-8981666 |     |       |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ליד מדרשת רופין מיקוד 40250.

**1.8.2 יזם**

| סוג         | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                | ישוב | רחוב | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל |
|-------------|-------------|---------------|-------------------------|------|------|-----|------------|-----|-------|
| רשות מקומית | רשות מקומית |               | מועצה אזורית<br>עמק חפר | .    | (1)  |     | 09-8981666 |     |       |

(1) כתובת: ליד מדרשת רופין מיקוד 40250.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

| סוג          | תיאור | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד             | ישוב            | רחוב | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל |
|--------------|-------|----|---------------|----------------------|-----------------|------|-----|------------|-----|-------|
| בבעלות מדינה |       |    |               | רשות מקרקעי<br>ישראל | תל אביב-<br>יפו | (1)  |     | 03-5612277 |     |       |

(1) כתובת: -.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם       | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                       | ישוב | רחוב      | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                           |
|----------------|-----------|----------|---------------|--------------------------------|------|-----------|-----|------------|------------|---------------------------------|
| אדר'           | עורך ראשי | טל דויטש |               | אדריכלים<br>מנספלד קהת<br>בע"מ | חיפה | שד הפלי"ם | 7   | 04-8571115 | 04-8571114 | architects@mansfeld-kehat.co.il |

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם        | מספר<br>רשיון | שם תאגיד            | ישוב          | רחוב      | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                 |
|----------------|------|-----------|---------------|---------------------|---------------|-----------|-----|------------|------------|-----------------------|
| מודד           | מודד | אלדד פנקס | 1260          | א.פנקס ובנו<br>בע"מ | גבעת<br>שמואל | בן גוריון | 20  | 03-6355773 | 03-5345938 | mail@pinkas.<br>co.il |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

החלפת מיקום מגרשים ביעוד מגורים א' ומגורים ב' כך שהמגרשים ביעוד מגורים א' ימוקמו בסמוך ליישוב הקיים והמגרשים ביעוד מגורים ב' ימוקמו רחוק יותר, וזאת ללא שינוי בסך זכויות הבניה שבתכנית וללא שינוי שטחים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

1. איחוד וחלוקה של מגרשים בהסכמת בעלים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע עפ"י סעיף 62א (א) (1)
2. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת מבלי לשנות את כך כל השטח המותר לבניה בתכנית עפ"י סעיף 62א (א) (6)
3. שינוי קוי בניין הקבוע בתכנית עפ"י סעיף 62א (א) (4)
4. שינוי הוראות בדבר גובהם של בניינים ומספר קומות מבלי לשנות את היקף השטח הכולל המותר לבניה עפ"י סעיף 62א (א) (4א)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד      | תאי שטח   |
|-----------|-----------|
| מגורים א' | 345 - 310 |
| מגורים ב' | 309 - 301 |

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד      | מ"ר       | אחוזים |
|-----------|-----------|--------|
| מגורים א' | 24,652.72 | 67.46  |
| מגורים ב' | 11,889.17 | 32.54  |
| סה"כ      | 36,541.89 | 100    |

##### מצב מוצע

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים א' | 24,652.72 | 67.46        |
| מגורים ב' | 11,889.17 | 32.54        |
| סה"כ      | 36,541.89 | 100          |

**4. יעודי קרקע ושימושים**

| <b>4.1</b>   | <b>מגורים א'</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|              | מגורים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| א            | <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. יותרו מגוון טיפוסי בינוי.</p> <p>ב. מרתפים: שטח קומת מרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליו (קמות הכניסה), ולא תורשה חריגה או בליטות מקו היקף הקומה שמעל. בקומת המרתף יובטחו פתרונות אורור וניקוז.</p> <p>ג. עליית גג / יציאה לגג במבנה בעל גג משופע:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- בחלל המשופע תותר עליית גג</li> <li>- הגישה לעליית הגג תהיה מתוך יחידת הדיור הצמודה אליה.</li> <li>- תותר פתיחת חלונות וכן חלונות הבולטים משופע הגג.</li> <li>- יותרו פתחי יציאה לשטח מרפסת הנוצר מדרוג המבנה, בתנאי ששטח זה ירוצף.</li> <li>- יותרו גגות שטוחים.</li> </ul> |
| ב            | <p><b>חניה</b></p> <p>יותר הקמת מבנה חניה, במסגרת קווי הבנין, וכחלק משטחי השירות.</p> <p>שערי הכניסה למכוניות יפתחו לתוך תחום המגרש בלבד.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| ג            | <p><b>חלוקה לתאי שטח</b></p> <p>בסמכות הועדה המקומית ניתן לערוך חלוקה ו/או איחוד של מגרשים לצורך הכנת בינוי הכולל אותו מספר יחידות דיור בחלוקת מגרשים שונה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>4.2</b>   | <b>מגורים ב'</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|              | מגורים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| א            | <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>מגרשים למגורים בגובה של עד 4 קומות הכוללים מגוון יח"ד מסוגים שונים: דירות גדולות, דירות קטנות, דירות גן או גג, מבואת כניסה (לובי), חניה תת קרקעית או עילית, מחסנים, מעלית ושירותים טכניים.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| ב            | <p><b>מרתפים</b></p> <p>יותר בניית מרתפים לחניה, ח.מכוניות, מחסנים, מקלטים, מתקנים הנדסיים, מעליות, חדרי מדרגות וכו'. קומת המרתפים תהיה בגבולות המגרש פרט למרווח הבניה הקדמי ובהתחשב בתשתית העוברת בתחום המגרש.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| ג            | <p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>א. יותרו דירות גן</p> <p>ב. יותר להצמיד 50 מ"ר מרתף לכל דירת גן מתוך השטח המותר לבניה.</p> <p>ג. לא תותר הקמת קומת עמודים מפולשת.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

| 4.2 | מגורים ב'                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>ד. יותר ניצול שטח חלל הגג המשופע.</p> <p>ה. יותרו מרפסות גג מוצמדות ליחידות הדיור.</p> <p>ו. תותר בנית מרפסות בשטח של עד 14 מ"ר, ככל הנדרש, לכל יחידות הדיור.</p>                                                                                                                           |
| ד   | <p><b>הערות לטבלת הזכויות</b></p> <p>א. במגרשים המיועדים ל-7 יח"ד/דונם ומעלה, כשליש ממספר יחידות הדיור יהיה דירות קטנות-דיור בהישג יד. שטח כל יח"ד לא יעלה על 80 מ"ר הכוללים 68 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר ממ"ד + 12 מ"ר מרפסת.</p> <p>לא תותר בניית בניינים כל אחד דירות כנ"ל בהיקף העולה על 30%.</p> |



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

| <br>קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |                |               |                          |                         | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר<br>יח"ד | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר)    |                       |                      |                   | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח              | שימוש     | יעוד      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|---------------|--------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------|--------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|-------------------|-----------------------|----------------------|-----------|-----------|
|                                                                                                       |            |                |               |                          |                         |                                                   |              |                         | מתחת לכניסה<br>הקובעת |                       | מעל הכניסה<br>הקובעת |                   |                       |                      |           |           |
|                                                                                                       |            |                |               |                          |                         |                                                   |              |                         |                       |                       |                      |                   |                       |                      |           |           |
|                                                                                                       |            |                |               |                          |                         |                                                   |              |                         |                       |                       |                      |                   |                       |                      |           |           |
| קדמי                                                                                                  | אחורי      | צידי-<br>שמאלי | צידי-<br>ימני | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת |                                                   |              |                         | סה"כ<br>שטחי<br>בניה  | מתחת לכניסה<br>הקובעת |                      | מעל הכניסה הקובעת |                       | גודל<br>מגרש<br>כללי |           |           |
|                                                                                                       |            |                |               |                          |                         |                                                   |              |                         |                       | שרות                  | עיקרי                | שרות              | עיקרי                 |                      |           |           |
| 5 (4)                                                                                                 | 4          | 3              | 3             | 1                        | 2 (3)                   | 10                                                | 2            | 40                      | 420                   | (2)                   |                      | 100               | (1) 320               |                      | 345 - 332 | מגורים א' |
| 5 (7)                                                                                                 | 4          | 3              | 3             | 1                        | 3 (6)                   | 13                                                | 3            | 40                      | 680                   | (2)                   |                      | 220               | (5) 460               |                      | 331 - 310 | מגורים א' |
| 5                                                                                                     | 3          | 3              | 3             | 1                        | 4 (11)                  | 14                                                | 8            | 40                      | 1200                  | (10)                  | (9)                  | 320               | (8) 880               |                      | 309 - 301 | מגורים ב' |

**האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.**  
**גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית**

**שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו**

**הערה ברמת הטבלה:**

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- תותר תוספת קומות בתת הקרקע עבור חניונים מעבר לאמור בטבלה זו.
- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה (שטחי עיקרי ושטחי שירות) וקומות ממעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת.
- תתאפשר תוספת זכויות בניה לחדרי שנאים בהיקף עד 50 מ"ר לכל יחידה.
- תותר חניה תת קרקעית בתחום קווי הבניין.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) שטח הבניה ליח"ד: 160 מ"ר + 50 מ"ר שירות מעל הקרקע. שטח עלית גג מעל גובה H=180 יחשב כשטח שירות נוסף.
- (2) תותר בניה של קומת מרתף בגובה 2.5 מ' כשטח שירות, במיתאר קומת הקרקע, איורור באמצעות חצרות אנגליות.
- (3) 2 קומות + עלית גג.
- (4) במגרשים הפינתיים מס' 337,338,339 קווי הבניין הקדמיים יהיו כמסומן בתשריט.
- (5) שטח הבניה ליח"ד: 160 מ"ר + 50 מ"ר שירות מעל הקרקע. דירת הגג תהיה בשטח של 140 מ"ר + 50 מ"ר + שטח עלית גג, מעל גובה H=180 יחשב כשטח שירות נוסף.
- (6) 3 קומות + עלית גג.
- (7) במגרשים הפינתיים מס' 310,315,324 קווי הבניין הקדמיים יהיו כמסומן בתשריט.
- (8) שטח הבניה ממוצע ליח"ד: 110 מ"ר + 40 מ"ר שירות מעל הקרקע.
- (9) בדירות הגן תותר בניית מרתף בשטח 50 מ"ר כשטח עיקרי נוסף עבור משרד לבעלי מקצוע חופשי.
- (10) בשימוש מרתף לחניה, תותר בניית המרתף בגבולות המגרש למעט מרווח בניה קדמי.
- (11) יותר ניצול שטח גגות בקומת הגג.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתרי בניה**

בהתאם להוראות תמל/1017

**6.2 עיצוב אדריכלי**

בהתאם להוראות תמל/1017

**6.3 הוראות בזמן בניה**

בהתאם להוראות תמל/1017

**6.4 הוראות בינוי**

בהתאם להוראות תמל/1017

**6.5 סביבה ונוף**

בהתאם להוראות תמל/1017

**6.6 עתיקות**

בהתאם להוראות תמל/1017

**6.7 חניה**

בהתאם להוראות תמל/1017

**6.8 איכות הסביבה**

בהתאם להוראות תמל/1017

**6.9 חשמל**

בהתאם להוראות תמל/1017

**6.10 ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

בהתאם להוראות תמל/1017

**6.11 ניהול מי נגר**

בהתאם להוראות תמל/1017

**6.12 שמירה על עצים בוגרים**

בהתאם להוראות תמל/1017

**6.13 אקוסטיקה**

בהתאם להוראות תמל/1017

**6.14 פסולת בניין**

בהתאם להוראות תמל/1017

**6.15 תשתיות**

בהתאם להוראות תמל/1017

**6.16 חומרי חפירה ומילוי**

בהתאם להוראות תמל/1017

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| <b>6.17</b> | <b>הפקעות לצרכי ציבור</b> |
|             | בהתאם להוראות תמל/1017    |

|             |                        |
|-------------|------------------------|
| <b>6.18</b> | <b>בטחון ובטיחות</b>   |
|             | בהתאם להוראות תמל/1017 |

|           |                     |
|-----------|---------------------|
| <b>7.</b> | <b>ביצוע התכנית</b> |
|-----------|---------------------|

|            |                   |
|------------|-------------------|
| <b>7.1</b> | <b>שלבי ביצוע</b> |
|------------|-------------------|

| מספר שלב | תאור שלב               | התנייה                 |
|----------|------------------------|------------------------|
| 1        | בהתאם להוראות תמל/1017 | בהתאם להוראות תמל/1017 |

|            |                     |
|------------|---------------------|
| <b>7.2</b> | <b>מימוש התכנית</b> |
|------------|---------------------|

|                                              |
|----------------------------------------------|
| זמן משוער למימוש התכנית- 10 שנים מיום אישורה |
|----------------------------------------------|

